PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Hamilton et RMR de Brantford

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

Marché du neuf

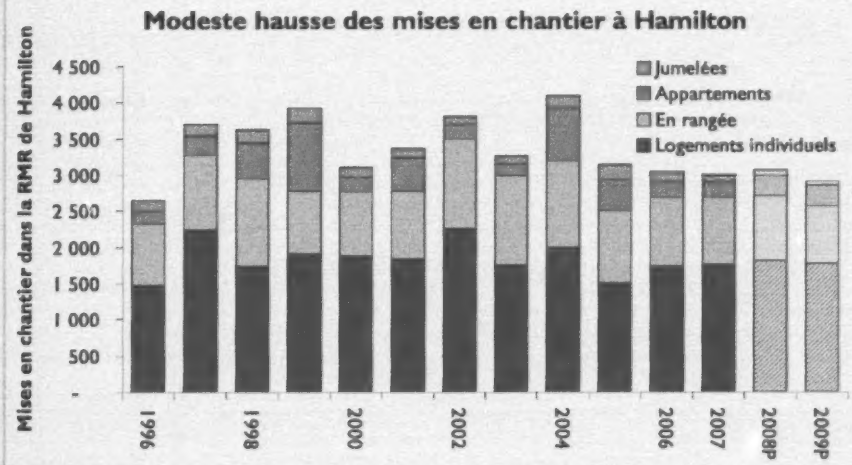
Hausse modeste des mises en chantier

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton (désignée ci-après sous le nom de « Hamilton »), le total des mises en chantier d'habitations va s'accroître de 2 % en 2008 par rapport à 2007 pour s'établir à 3 070. Quant à la RMR de Brantford (ci-après désignée sous le nom de « Brantford »), on s'attend à ce qu'elle emboîte le pas et voit ses mises en chantier gagner 1 % en 2008 et se chiffrer à 595. En 2009, la construction résidentielle va ralentir autant à Hamilton qu'à Brantford.

La hausse des coûts de construction, et notamment des droits perçus par les municipalités et des droits d'aménagement, pèsera sur les prix

Figure 1

Modeste hausse des mises en chantier à Hamilton



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Hausse modeste des mises en chantier
Marché du neuf populaire à Burlington

2 **Marché de la revente**
Le marché de la revente se refroidira
Croissance des prix plus forte que l'inflation

4 **Survol de l'économie**
Emploi
Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

6 **Resumés des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

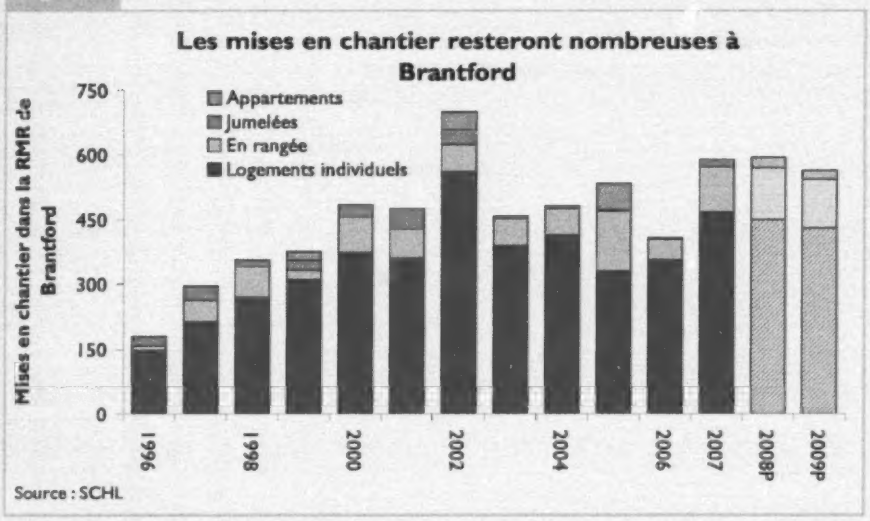
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



des logements neufs dans certaines municipalités de Hamilton. C'est pourquoi certains acheteurs pourraient délaisser le marché du neuf au profit de celui de la revente qui offre des habitations de prix relativement abordable. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui mesure l'évolution du prix des habitations neuves de même qualité, devrait se situer à 4,3 % en 2008.

À Hamilton et à Brantford, les maisons individuelles représentent encore environ 60 % des unités mises en chantier. En 2008, leur part de marché va augmenter respectivement de 3 et de 3,5 % et elles seront au nombre de 1 810 et 450. À Hamilton, les marchés offrant des habitations de prix élevé, tels que Burlington, Ancaster et Stoney Creek, continueront d'être populaires auprès des acheteurs aisés. Inversement, les logements nouvellement bâtis à Brantford dont le prix est relativement abordable, par comparaison à ceux des régions métropolitaines voisines, attireront des acheteurs à la recherche de maisons individuelles meilleur marché.

Marché du neuf populaire à Burlington

À Burlington, le marché a continué de croître à un rythme constant. Cette ville attire toujours de nouveaux venus étant donné qu'elle est encore relativement « jeune ». Sa croissance démographique le démontre bien d'ailleurs puisqu'elle a surpassé la moyenne nationale. Les grosses maisons individuelles bâties sur des terrains assez grands et les appartements en copropriété de tailles et de types différents y sont prisés et conviennent à beaucoup de ménages, notamment aux jeunes professionnels, aux familles, aux couples dont les enfants ne vivent plus avec eux et aux retraités. Par rapport au premier trimestre de 2007, le nombre de mises en chantier a grimpé de 50 %. Dans le segment des maisons individuelles, il a affiché une avance de presque 83 % sur un an.

À Hamilton et à Brantford, le prix moyen des maisons individuelles neuves va s'alourdir sous l'effet de l'augmentation des coûts de construction. En 2007, il a baissé de 7 % à Hamilton, après avoir connu une forte appréciation pendant plusieurs années, surtout dans les secteurs chers, comme celui de Burlington. Durant cette année, les pressions à la hausse exercées sur les prix ont diminué et le revenu minimum que doivent gagner les ménages a régressé aussi bien à Burlington qu'à Hamilton, pour s'établir respectivement à 87 000 et à 72 600 $[1]. En 2008, on s'attend à ce que les prix montent encore sur le marché du neuf de Hamilton, mais à un rythme qui se rapproche du taux d'inflation global.

Marché de la revente

Le marché de la revente se refroidira

Après avoir favorisé les vendeurs durant plusieurs années, le marché de la revente de Hamilton va se refroidir en 2008. En effet, le ralentissement de la croissance de l'emploi et la hausse des charges hypothécaires affaibliront la demande dans ce marché. À Hamilton, les ventes de logements existants sont censées fléchir de 7 %, pour se chiffrer à 12 900, résultat comparable à ceux observés avant le boom immobilier connu en 2004. À Brantford, elles vont reculer de 4,6 % pour s'établir à 2 200. En 2009, le volume d'inscriptions enregistrées et celui de ventes conclues à Hamilton et

[1] En supposant qu'un acheteur verse une mise de fonds de 25 %, en considérant un amortissement sur 25 ans et en utilisant la moyenne des taux fixes à cinq ans affichés pour établir les charges hypothécaires qu'il faut ensuite diviser par 0,32 (le rapport d'amortissement brut de la dette) pour obtenir le revenu minimum requis.

à Brantford devraient s'équilibrer petit à petit. L'ascension des prix devrait d'ailleurs se poursuivre, mais à un rythme plus lent.

En 2007, l'activité a été très intense sur le marché de la revente dans tout le Canada, car beaucoup d'acheteurs et d'investisseurs ont profité des divers produits hypothécaires récemment créés. Grâce à ces produits, les personnes pouvant accéder à la propriété ont pu le faire plus tôt qu'ils ne l'avaient prévu, de sorte que le marché de la revente est demeuré actif à Hamilton et à Brantford. Bien que le nombre d'inscriptions va augmenter en 2008, étant donné que les propriétaires continuent de tirer profit de l'ascension des prix sur le marché, les ventes devraient fléchir peu à peu, ce qui cadre avec l'affaiblissement de l'économie. Les taux hypothécaires exceptionnellement bas et la progression plus lente des prix sur le marché de la revente stimuleront la demande de logements existants.

À Hamilton, les mensualités hypothécaires (principal et intérêt) associées à l'achat d'un logement existant demeureront raisonnables pour le ménage moyen. Cependant, bien que le revenu réel des ménages reste nettement supérieur au revenu minimum que doivent gagner les ménages pour acquérir un logement dans cette ville, les prix montent beaucoup plus rapidement que le revenu moyen. En 2008, le revenu minimum requis pour obtenir un prêt hypothécaire[2] – sans dépasser le rapport d'amortissement brut de la dette de 32 % – devrait croître de 9 %, alors que le revenu réel est censé augmenter de 1 %. Comme le revenu requis se rapproche du revenu réel, on observera un relâchement de la demande sur le marché de la revente.

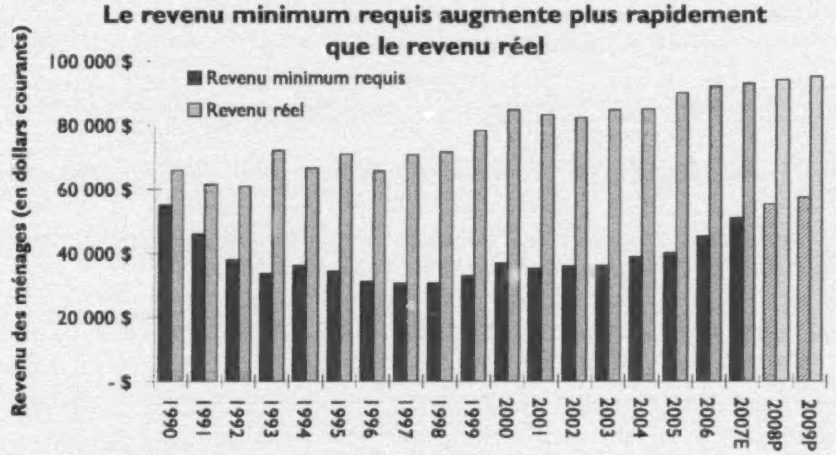
À Hamilton, on note que la situation diffère encore entre les sous-marchés au chapitre des ventes. Les secteurs de Hamilton Mountain, Burlington, Ancaster et Stoney Creek devraient rester plus populaires que les autres sous-marchés. À Hamilton, les ménages aisés contribueront d'ailleurs à maintenir la hausse des prix dans ces quartiers chers. À Brantford, la plupart des habitations sont des maisons individuelles et des jumelés. L'augmentation des nouvelles inscriptions accroîtra l'offre de logements existants dans cette ville.

Croissance des prix plus forte que l'inflation

À Hamilton et à Brantford, le prix moyen des logements existants devrait s'alourdir respectivement de 6 et de 4,3 % en 2008. Dans les secteurs où les habitations sont relativement plus chères, tels que celui de Burlington, la progression des prix sera plus forte que dans les autres secteurs. Au premier trimestre de 2008, le prix de vente moyen affiché à Burlington a été supérieur de 28 % à celui demandé à Hamilton. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI)[3] est un bon indicateur de l'évolution du marché de la revente. Il s'est établi à 60 % au premier trimestre. Étant donné l'accroissement du volume d'inscriptions et le ralentissement des ventes, les marchés de la revente de Hamilton et de Brantford se rapprocheront de leur point d'équilibre cette année.

Figure 3

Le revenu minimum requis augmente plus rapidement que le revenu réel

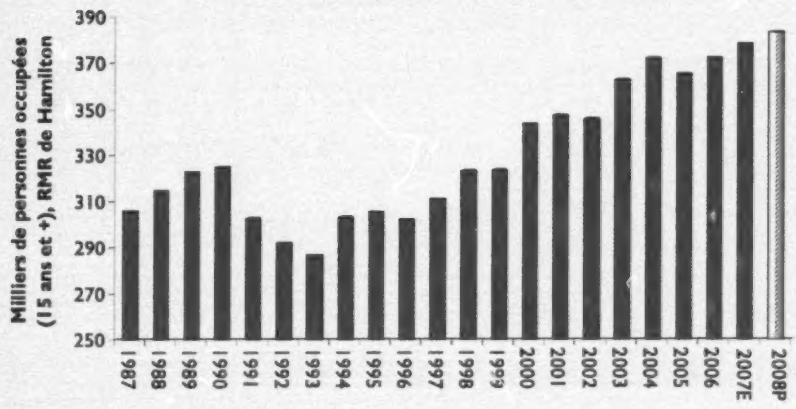


Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

[2] En supposant qu'un acheteur verse une mise de fonds de 25 %, en considérant un amortissement sur 25 ans et en utilisant la moyenne des taux fixes à cinq ans affichés pour établir les charges hypothécaires.

[3] Lorsque le RVNI est supérieur à 55 % et que le rythme de croissance des prix dépasse le taux d'inflation, le marché est favorable aux vendeurs. Par contre, un RVNI inférieur à 32 % indique que le marché est à l'avantage des acheteurs, alors qu'un rapport se situant entre 32 et 55 % correspond à un marché équilibré.

Figure 4



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

Survol de l'économie

Emploi

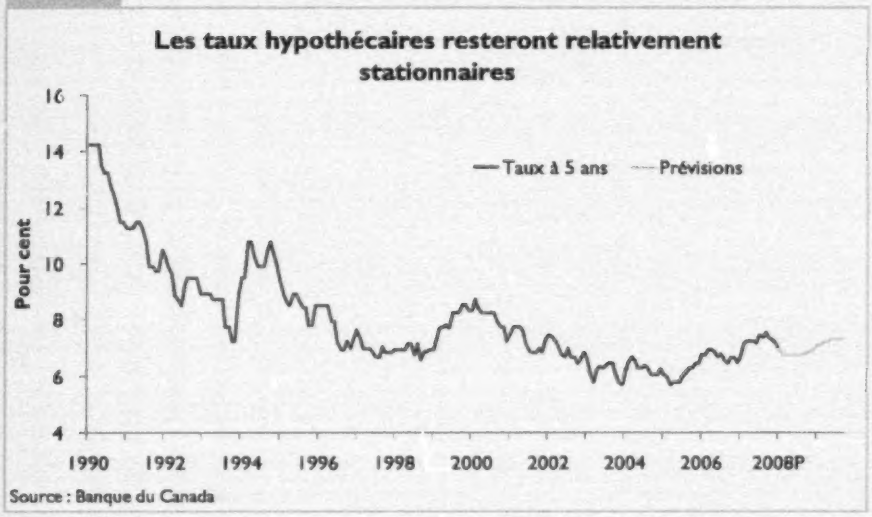
L'emploi continue d'exercer une importante influence sur les tendances du marché de l'habitation. Les ménages occupant un emploi stable et touchant un revenu régulier peuvent acquérir un logement et rembourser leur prêt hypothécaire, même lors des périodes de faible progression économique. Le repli de la demande de produits et services canadiens, devant la valeur élevée du huard et les coûts croissants de l'énergie, ont nui à la situation de l'emploi au pays, plus particulièrement en Ontario et au Québec.

À Hamilton, le secteur de la fabrication a d'ailleurs été particulièrement vulnérable à ces changements économiques. Depuis 2003, les emplois dans ce secteur ne font que diminuer. De plus, la croissance de l'emploi total et de la rémunération hebdomadaire moyenne devrait y être inférieure à 1 % en 2008. On s'attend à ce que les gains enregistrés dans d'autres secteurs d'emploi de Hamilton, tels que ceux des soins de santé et des services d'enseignement, compensent en partie les pertes subies dans le secteur de la fabrication. À long terme, on s'attend à ce que le marché du travail de Hamilton se diversifie pour de bon, ce qui devrait mieux soutenir son économie et son marché de l'habitation dont la bonne tenue dépend depuis longtemps d'un seul secteur d'activité en matière d'emploi.

On prévoit des tendances semblables pour le marché du travail de Brantford, car d'importants employeurs du secteur de la fabrication ont quitté la ville. Cependant, elle a récemment attiré plusieurs grands employeurs du secteur industriel, notamment Yazaki North America Inc., un fournisseur de CAMI Automotive Inc. près de Cambridge, et Pavaco Products, une entreprise de conception et de fabrication de produits thermoplastiques située à Guelph, qui a récemment ouvert une entreprise de recyclage de matières plastiques à Brantford. Les entreprises qui exercent leurs activités à Brantford ont des coûts d'exploitation plus bas, à titre d'avantage concurrentiel, et bénéficient d'une position stratégique puisqu'elles se trouvent près de la frontière américaine et des régions économiques voisines. Grâce aux nouveaux investissements des entreprises, on s'attend à ce que la croissance de l'emploi se reflète dans d'autres secteurs de l'économie locale.

La progression de l'emploi est censée être modeste à Hamilton et à Brantford, dont l'économie est aussi soutenue par les navetteurs qui travaillent dans d'autres régions économiques situées à proximité, telles que Kitchener-Waterloo, Guelph et Toronto. Le réseau d'autoroutes de Hamilton et de Brantford et celui du Réseau GO et de VIA Rail facilitent l'accès aux régions voisines pour les navetteurs qui doivent parcourir de longues distances.

Figure 5



Source : Banque du Canada

Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

Resumé des prévisions
RMR de Hamilton
Printemps 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	13 565	13 059	13 866	12 900	-7,0	12 100	-6,2
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	17 646	18 414	18 988	19 400	2,2	19 200	-1,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	229 753	248 754	268 857	285 000	6,0	296 000	3,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 502	1 741	1 761	1 810	2,8	1 770	-2,2
Logements collectifs	1 643	1 302	1 243	1 460	17,5	1 480	1,4
Jumelés	204	138	94	140	48,9	120	-14,3
Maisons en rangée	1 002	948	922	960	4,1	960	0,0
Appartements	437	216	227	360	58,6	400	11,1
Tous types de logement confondus	3 145	3 043	3 004	3 070	2,2	2 910	-5,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	369 808	392 305	365 357	371 000	1,5	380 000	2,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,7	5,5	4,5	4,3	-	4,2	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,3	4,3	3,5	3,2	n/a	3,0	n/a
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	791	796	824	845	-	870	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-0,40	6,83	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-0,53	6,97	-0,04
Nombre annuel d'emplois	365 200	371 900	374 000	377 000	0,8	379 000	0,5
Croissance de l'emploi (%)	-1,8	1,8	0,6	0,8	-	0,5	-
Taux de chômage (%)	5,5	5,9	6,0	6,2	-	6,2	-
Migration nette [1]	1 651	465	200	200	-	350	-

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

Resumé des prévisions
RMR de Brantford
Printemps 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 204	2 139	2 305	2 200	-4,6	2 100	-4,5
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	3 072	3 287	3 451	3 550	2,9	3 400	-4,2
Prix moyens S.I.A.® ($)	182 470	198 716	209 151	218 200	4,3	225 000	3,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	331	357	466	450	-3,4	430	-4,4
Logements collectifs	203	52	123	70	-43,1	78	11,4
Jumelés	4	2	16	8	-50,0	10	25,0
Maisons en rangée	139	47	107	57	-46,7	60	5,3
Appartements	60	3	0	5	n/a	8	60,0
Tous types de logement confondus	534	409	589	595	1,0	565	-5,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	174 035	190 810	222 900	228 000	2,3	232 500	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	165 000	182 000	195 000	--	n/a	--	n/a
Jumelés	--	--	--	--	n/a	--	n/a
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	4,6	3,7	2,6	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,8	2,3	2,9	2,9	0,0	2,8	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	722	712	749	749	-	760	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-0,40	6,83	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-0,53	6,97	-0,04
Nombre annuel d'emplois	49 450	50 550	51 000	51 000	0,0	51 250	0,5
Croissance de l'emploi (%)	5,4	2,2	0,9	0,0	-	0,5	-
Taux de chômage (%)	6,7	6,3	6,3	7,7	-	7,7	-
Migration nette (Ont) [1]	98 768	68 759	78 217	85 500	9,3	91 900	**

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64305_2008_B01